

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 359/2022/DS-PT

Ngày: 06/7/2022

V/v: T/c đòi tài sản, HĐ thuê nhà,  
HĐ vay tài sản, HĐ mua bán nhà ở  
và chuyển nhượng QSDĐ ở,  
yêu cầu hủy cập nhật biến động

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

*Các Thẩm phán:* 1. Bà **Lê Thị Ngọc Hương**

2. Bà **Huỳnh Thị Như Hà**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - Thư ký  
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên  
tòa:* Bà **Trần Thị Thúy Ái** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/6/2022, 30/6/2022 và 06/7/2022, tại phòng xử án của  
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án  
thụ lý số 122/2022/TLPT-DS ngày 19/04/2022, về việc “Tranh chấp đòi tài sản,  
hợp đồng thuê nhà, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất ở, yêu cầu hủy cập nhật biến động”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án  
nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1856/2022/QĐ-PT ngày 11/5/2022  
và Quyết định hoãn phiên tòa số 6657/2022/QĐ-PT ngày 06/6/2022 và Quyết  
định tạm ngừng phiên tòa số 11001/2022/QĐ-PT ngày 30/6/2022, giữa các  
đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông **K**, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số 50/3 Q, Phường C, Quận K, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **S**, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: 36C/41 đường B, Phường A, Quận K, Thành phố H.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Đ- Văn phòng Luật sư Thanh Tâm thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: Số 309A N, Phường A, quận T, Thành phố H.

**Bị đơn:** Ông T, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông C, sinh năm 1979 (có mặt ngày 06/7/2022).

Địa chỉ: 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H.

2/ Ông H, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 482/52A L, Phường N, quận T, Thành phố H.

3/ Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà X – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 1 Đ, thị trấn M, huyện M, Thành phố H.

4/ Phòng Công chứng số 2 Thành phố H

Người đại diện theo pháp luật: Ông A – Trưởng phòng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 94-96 Q, Phường G, Quận Đ, Thành phố H.

5/ Công ty TNHH Khang P H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông N – Giám đốc (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H.

6/ Bà V, sinh năm 1964 (vắng mặt)

7/ Bà G, sinh năm 1957 (vắng mặt)

8/ Ông B, sinh năm 1979 (vắng mặt)

9/ Ông I, sinh năm 2003 (vắng mặt)

10/ Ông Q, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H.

11/ Bà X Mỹ, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 50/3 Q, Phường C, Quận K, Thành phố H.

12/ Ông N C, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1Q L, Phường Đ, quận T, Thành phố H.

13/ Ông V C, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 5/66E L, Phường G, quận T, Thành phố H.

14/ Ông B Q, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 67/11B đường T, Phường D, Quận A, Thành phố H.

15/ Ông Q T, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H.

16/ Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hóc Môn (vắng mặt)

Địa chỉ: 36/2A B, ấp B, xã S, huyện M, Thành phố H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tố tụng, phía nguyên đơn trình bày:*

Ông C là chủ sử dụng thửa đất số 602, tờ bản đồ (TBD) số 40, diện tích 241,6m<sup>2</sup> và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 101,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944, số vào sổ cấp GCN CH00902 ngày 14/8/2012, do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông T- đại diện của những người được thừa kế của bà Trần T B, cập nhật sang tên cá nhân ông T ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên cá nhân ông C ngày 09/01/2013).

Ngày 20/5/2014, ông C chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông K (Hợp đồng không có công chứng chứng thực).

Ngày 22/5/2014, C và K thực hiện ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 011651 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất trên.

Theo yêu cầu của C, giá chuyển nhượng trong hợp đồng ngày 20/5/2014 là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2014 là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, trong khi giá chuyển nhượng thực tế là 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng.

K đã thanh toán đủ số tiền 07 tỷ đồng, người nhận tiền là C (nhận 03 tỷ đồng) và ông T (nhận 04 tỷ đồng), có lập biên nhận ngày 22/5/2014; đồng thời C cũng đã giao cho K các giấy tờ liên quan đến nhà đất nêu trên.

Ngày 27/6/2014, K được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn cập nhật biến động sang tên quyền sở hữu.

Sau khi bán nhà, do chưa kịp tìm được chỗ ở mới nên cha con ông T đề nghị thuê lại căn nhà với thời hạn 06 tháng- từ ngày ký hợp đồng 01/7/2014 đến ngày 01/01/2015, giá thuê 30.000.000 đồng/tháng; người ký Hợp đồng thuê nhà là ông T. Ông T có đặt cọc cho K 30.000.000 đồng và đã thanh toán trước 06 tháng tiền thuê nhà là 180.000.000 đồng. Số tiền 210.000.000 đồng này được căn trừ vào 07 tháng tiền thuê nhà (tháng 7/2012 đến tháng 01/2015).

Hết thời hạn thuê, do ông T xin gia hạn thuê đến ngày 01/4/2015 (với nội dung: Tôi cam kết vào ngày 01/4/2015 sẽ giao trả nhà cho K vì chưa tìm được mặt bằng mới để di dời. Nếu sai hẹn, tôi chấp nhận để K cưỡng chế vô điều kiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật).

Do sau đó K vẫn không thực hiện cam kết giao trả nhà, nên nguyên đơn khởi kiện ông T, tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu:

1. Buộc bị đơn- ông T và những người đang sinh sống trong căn nhà có nghĩa vụ trả lại căn nhà trên cho ông K.

2. Buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà tạm tính từ ngày 01/02/2015 đến ngày 31/12/2021 là: 83 tháng x 30.000.000 đồng/tháng = 2.490.000.000 (Hai tỷ bốn trăm chín mươi triệu) đồng.

Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của ông C và của ông H.

Đối với việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn thu hồi một phần nhà đất và số tiền bồi thường, hỗ trợ 3.841.737.210 đồng đang gửi tại Kho Bạc huyện Hóc Môn, nguyên đơn sẽ tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận số tiền bồi thường này, nếu yêu cầu khởi kiện được Tòa chấp nhận.

*Theo lời trình bày của bị đơn ông T:*

Trước đây ông là chủ sở hữu của nhà đất nêu trên. Vào năm 2012, ông đã tặng cho căn nhà này cho con trai tên C, C được cập nhật sang tên quyền sở hữu ngày 09/01/2013.

Vào tháng 7/2013, cha con ông T được ông N C giới thiệu vay tiền của ông K. C vay của K số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, lãi suất 3,5%/tháng. Để đảm bảo việc trả nợ, theo yêu cầu của K, ông T và C phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Do đó, ngày 07/3/2013, C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông V C (người của K) tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/01/2014, theo yêu cầu của K, C đã cùng đến Phòng Công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/7/2013 với ông V C, ký lại Hợp đồng với ông B Q, rồi sau đó lại hủy Hợp đồng chuyển nhượng với ông Q và ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà với chính K vào ngày 22/5/2014.

Việc ký Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 cũng là do K buộc ông phải ký.

Số tiền 30.000.000 đồng mà hàng tháng cha con ông T chuyển vào tài khoản của ông Châu chính là tiền lãi vay. Gia đình ông đã trả cho K tổng số tiền lãi là 735.000.000 đồng.

Ông T ký nhận số tiền 4.000.000.000 đồng tại Biên nhận ngày 22/5/2014, cũng là do K ép buộc, đe dọa gây áp lực, nhưng thực tế ông không nhận bất kỳ khoản tiền nào của K.

Do đó, ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của K và có yêu cầu phản tố:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà (không có công chứng, chứng thực) ngày 20/5/2014, giữa ông C với ông K (đối với thửa đất số 602, TĐĐ số 40, diện tích 241,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là

căn nhà cấp 4 diện tích 101,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H;

2. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651, ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông C và ông K đối với nhà đất nêu trên;

3. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 018896 ngày 03/7/2013 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H, giữa ông C với ông V C;

4. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 001130 ngày 14/01/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H giữa ông C với ông B Q;

5. Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011652, ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông C, ông K với ông N C.

6. Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00028098 ngày 24/9/2014 tại Văn phòng công chứng Đầm Sen, giữa ông K và bà X Mỹ với ông B Q và ông N C.

Tuy nhiên sau đó, ông T rút lại các yêu cầu thứ 3, 4, 5 và 6

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C trình bày:*

C thống nhất với lời trình bày của bị đơn T. Đồng thời ông cũng có yêu cầu độc lập:

1. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H, giữa ông và ông K;

2. Hủy cập nhật biến động sang tên cho ông K ngày 27/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông T ngày 14/8/2012 (đại diện của những người được thừa kế của bà Trần T B), cập nhật sang tên ông T ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên ông C ngày 09/01/2013;

3. Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014, giữa ông T và ông K;

4. C đồng ý trả lại cho K số tiền đã vay là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, tính từ ngày vay là ngày 22/5/2014 đến ngày xét xử.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày:*

Ngày 30/4/2013, ông và C có lập Hợp đồng (không có công chứng, chứng thực) về việc C bán cho ông căn nhà số 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H với giá 3.500.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận, số tiền còn lại sẽ thanh toán hết ngay sau khi ký Hợp đồng công

chứng. Tuy nhiên, C lấy lý do giấy tờ nhà có sai sót, phải điều chỉnh lại nên hai bên chưa thực hiện ký hợp đồng tại phòng công chứng.

Ông T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 30/4/2013 giữa ông và C, buộc C tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng căn nhà.

Tuy nhiên, đến ngày 26/02/2021 ông T có đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 15/01/2020, do ông T và C đã tự thỏa thuận được với nhau.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn trình bày:*

Ngày 14/8/2012, ông T (người đại diện những người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Trần T B) được cấp GCN số CH00902 phần đất diện tích 241,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 602, TBĐ số 40, xã Bà Điểm và căn nhà trên đất tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M.

Sau đó ông T nhận thừa kế toàn bộ phần nhà đất trên theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/10/2012 tại Văn phòng công chứng Lý Thị N H, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Hóc Môn cập nhật biến động ngày 23/10/2012.

Ngày 20/12/2012, ông T tặng cho ông C nhà trên đất, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Hóc Môn cập nhật biến động ngày 09/01/2013.

Ngày 22/5/2014, C chuyển nhượng nhà đất trên cho K theo Hợp đồng số 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Hóc Môn cập nhật biến động sang tên K ngày 27/6/2014.

Việc UBND huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận cho ông T là đúng trình tự, thủ tục của Luật đất đai tại thời điểm cấp giấy. Việc cập nhật sang tên ông K cũng hoàn toàn đúng pháp luật. Các vấn đề khác liên quan đến vụ án, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn không có ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hóc Môn trình bày:*

Căn cứ Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 28/9/2018 của UBND huyện Hóc Môn, thì phần đất bị thu hồi tổng cộng là 142,7m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm 140,3m<sup>2</sup> do ông K sử dụng theo GCN số BL 290944 thuộc một phần thửa 602, TBĐ số 40, tọa lạc xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn; 1,8m<sup>2</sup> ngoài ranh GCN BL290944 thuộc một phần thửa 13, 602; diện tích 0,6m<sup>2</sup> là đường a theo tài liệu 2005. Diện tích, vị trí và ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 01/2017-18/ĐĐXDHM ngày 03/01/2018 do Công ty CP đo đạc xây dựng Hóc Môn lập.

Căn cứ Công văn số 124/BBT ngày 09/3/2021 của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng- UBND huyện Hóc Môn thì hiện nay số tiền bồi thường hỗ trợ do thu hồi đất tổng cộng là 3.841.737.210 đồng đã được gửi vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc huyện Hóc Môn. Khi có kết quả giải quyết vụ án, Ban Bồi

thường giải phóng mặt bằng sẽ thực hiện chi trả cho người có quyền sử dụng đất, nhà, tài sản theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh xác định:*

Vào thời điểm công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 22/5/2014, giữa ông C và ông K, các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản do người yêu cầu công chứng xuất trình là phù hợp với quy định tại Điều 35 Luật công chứng năm 2006. Căn cứ vào yêu cầu công chứng hợp pháp và sự tự nguyện của các bên, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng trên theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Khang P H do ông N đại diện theo pháp luật trình bày:*

Từ tháng 7/2017, công ty có thuê mặt bằng căn nhà số 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M để làm văn phòng đại diện của Công ty. Do được chủ nhà thông báo là khu vực sắp bị giải tỏa mặt bằng nên ông N chỉ ký hợp đồng ngắn hạn, trả tiền thuê theo tháng. Trong vụ án này, ông N không có tranh chấp gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V trình bày:*

Bà là vợ của ông T, bà thống nhất với ý kiến của ông T. Gia đình bà chỉ vay tiền của K và đã đóng lãi. Sự việc bán nhà bà hoàn toàn không biết và không biết K là ai.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà G, ông B, ông I, ông Q trình bày:*

Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông T và không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X Mỹ trình bày:*

Bà là vợ của ông K, bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu và ý kiến trình bày của K.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q T trình bày:*

Ông là người thuê nhà của ông T. Ông không có ý kiến, yêu gì trong vụ án.

*Tại Bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc buộc ông T và những người đang sinh sống tại thửa đất số 602, TĐĐ số 40, và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H phải trả lại nhà đất trên cho ông K (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông T (đại diện của những người được thừa kế của bà Trần T B) ngày

14/8/2012, cập nhật sang tên ông T ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên ông C ngày 09/01/2013, cập nhật sang tên ông K ngày 27/6/2014) và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 107004/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/11/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc buộc ông T trả số tiền thuê nhà là 2.490.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T về việc:

2.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/5/2014 giữa ông C và ông K đối với thửa đất số 602, TĐĐ số 40, diện tích 241,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 101,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H.

2.2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H giữa ông C và ông K đối với nhà đất tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H nói trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C về việc:

3.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H giữa ông C và ông K đối với nhà đất tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H nói trên.

3.2. Hủy cập nhật biến động sang tên ngày 27/6/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn từ ông C sang tên ông K trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông T (đại diện của những người được thừa kế của bà Trần T B) ngày 14/8/2012, cập nhật sang tên ông T ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên ông C ngày 09/01/2013, cập nhật sang tên ông K ngày 27/6/2014).

3.3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 giữa ông K và T.

4. Buộc ông C có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 5.688.750.000 đồng (trong đó nợ gốc là 3.000.000.000 đồng và nợ lãi là 2.688.750.000 đồng).

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

5.1. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 018896 ngày 03/7/2013 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H giữa ông C với ông V C.

5.2. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001130 ngày 14/01/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H giữa ông C với ông B Q.



5.3. Hợp đồng ủy quyền số 011652 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H giữa ông C, ông K với ông N C.

5.4. Hợp đồng ủy quyền số 00028098 ngày 24/9/2014 giữa ông K, bà X Mỹ với ông B Q và ông N C.

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông H về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/4/2013 giữa ông C với ông H.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: K, ông T và C đồng ý chịu chi phí đã nộp tạm ứng (đã nộp đủ).

8. Về chi phí giám định chữ viết và chữ ký: Ông T và C phải chịu chi phí này (đã nộp đủ).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 20/01/2022, nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền là ông S kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/6/2022:*

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn tranh luận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 22/5/2014 giữa nguyên đơn và ông C là hợp pháp, nên Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 giữa nguyên đơn và ông T cũng có hiệu lực, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Bị đơn không chứng minh được có giả tạo hoặc có sự đe dọa, ép buộc ký Hợp đồng, vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bị đơn và C là không có căn cứ, cần sửa bản án sơ thẩm.

Từ nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn- sửa bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa ngày 30/6/2022:*

Xét thấy việc hỏi chưa đầy đủ, Hội đồng xét xử trở lại việc hỏi và tranh luận. Bị đơn có cung cấp thêm Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại địa chỉ căn nhà. Sau phần xét hỏi, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa.

Trong phiên tòa hôm nay ngày 06/7/2022, các đương sự không thay đổi, bổ sung ý kiến; Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cũng không tranh luận thêm.

Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quan điểm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu, buộc bị đơn giao trả lại căn nhà và thanh toán tiền thuê nhà do Hợp đồng thuê nhà đã hết hạn. Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/5/2014 (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2014) và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 22/5/2014):

Căn cứ vào các hợp đồng:

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 018896 ngày 03/7/2013 tại Phòng công chứng số 2, giữa ông C và ông V C đối với thửa đất số 602, tờ bản đồ số 40, diện tích 241,6m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất diện tích 101,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001129 ngày 14/01/2014 tại Phòng công chứng số 2: Ông C và ông V C thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 018896 ngày 03/7/2013 nói trên.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 0101130 ngày 14/01/2014 tại Phòng công chứng số 2, giữa ông C và ông B Q đối với nhà đất số 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H nói trên, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 011635 ngày 22/5/2014 tại Phòng công chứng số 2: Ông C và ông B Q thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 0101130 ngày 14/01/2014 nêu trên.

Ngày 20/5/2014, C và K có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (không có công chứng, chứng thực). Tại Điều 2 của hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận: Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng không thay đổi kể từ ngày hai bên đồng ý ký kết hợp đồng này, cho đến khi hoàn tất thủ tục sang tên đăng bộ. Phương thức thanh toán: K đặt cọc cho C 300.000.000 đồng vào ngày 20/5/2014. K sẽ thanh toán cho C số tiền 2.700.000.000 đồng vào ngày 22/5/2014 ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và C giao các giấy tờ nhà đất cho K. Thời hạn giao nhà là ngày 01/7/2014.

Ngày 22/5/2014, tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, ông C ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 011651 cho ông K nhà đất tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn cập nhật sang tên ngày 27/6/2014.

Xét Hợp đồng trên do hai bên thỏa thuận, giao kết bằng văn bản và được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy Hợp đồng này đã đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 91, 92, 93 của Luật Nhà ở năm 2005 và Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005, nên Hợp đồng có hiệu lực.

Căn cứ Điều 439, Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005 và Khoản 1 Điều 48 Luật đất đai năm 2003, quyền sở hữu nhà ở cũng đã được chuyển giao cho nguyên đơn kể từ thời điểm K hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với nhà đất theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

[2.1.1] K cho rằng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng mua bán nhà 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M là 7.000.000.000 đồng, trong đó C nhận 3.000.000.000 đồng, ông T (cha C) nhận 4.000.000.000 đồng. Việc ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 22/5/2014 và hợp đồng viết tay ngày 20/5/2014 là theo đề nghị của C và ông T. Lời khai này của K phù hợp với thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng viết tay ngày 20/5/2014, theo đó ghi nhận trách nhiệm cam kết của bên A (là bên chuyển nhượng) như sau: “Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc yêu cầu bắt buộc ghi giá trị hợp đồng chuyển nhượng 01 tỷ đồng tại Văn phòng công chứng”.

Sau khi nhà đất trên được công chứng, tại trang cuối của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/5/2014, C xác nhận: “Hôm nay ngày 22/5/2014, tôi (C) đã nhận đủ hai đợt tiền chuyển nhượng căn nhà 61/1C Hóc Môn số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Cùng ngày 22/5/2014 ông T cũng viết giấy biên nhận có nội dung: “Tôi T đã nhận đủ số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng (tôi quan hệ là cha của C) về việc chuyển nhượng bán nhà 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M”.

Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định C đã chuyển nhượng cho K nhà đất số 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M với giá 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng. Đối chiếu với kết quả tại Chứng thư thẩm định giá ngày 15/8/2017 của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam, xác định giá trị nhà đất tại thời điểm tháng 5/2014 là 9.515.685.000 đồng, như vậy giá trị chuyển nhượng giữa hai bên là không quá thấp.

Ông T hoàn toàn không chứng minh được việc ông bị đe dọa mà ký xác nhận đã nhận của K số tiền 4.000.000.000 đồng, tại Công văn số 189/CV-CABĐ ngày 19/9/2019 của Công an xã Bà điểm, huyện Hóc Môn cũng đã trả lời không có cơ sở xác minh có các đối tượng đến nhà đe dọa gia đình ông T, như lời ông T khai.

[2.1.2] Ngoài ra, việc ông T ký xác nhận rõ nội dung nhận 04 tỷ đồng từ K về việc chuyển nhượng căn nhà và việc ông T trực tiếp ký Hợp đồng thuê nhà ngay ngày 01/7/2014- ngày bàn giao nhà (đã thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng nhà), đã chứng minh cho việc chuyển nhượng, mua bán nhà đã hoàn tất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền 04 tỷ đồng mà ông T nhận vào ngày 22/5/2014 từ K không có liên quan đến hợp đồng mua bán nhà giữa K và C và được tách ra giải quyết bằng vụ án khác nếu hai bên có yêu cầu, là sự nhận định không chính xác. Nếu C chưa nhận đủ tiền bán nhà, và số tiền 04 tỷ đồng mà ông T nhận không phải là tiền bán căn nhà 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, thì lý do gì ông T ký kết Hợp đồng thuê lại căn nhà. Thời điểm ông T ký Hợp đồng thuê nhà là ngày 01/7/2014- chính là ngày C và gia đình bàn giao căn nhà theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2014. Như vậy, khi ký Hợp đồng thuê nhà, ông T và gia đình đã mặc nhiên thừa nhận quyền sở hữu nhà đã chuyển giao cho K. Do đó, K khởi kiện yêu cầu ông T và gia đình trả nhà là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Hơn nữa, căn cứ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011652, ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông C, ông K với ông N C, thấy rằng C đã cùng K ký ủy quyền cho ông Châu thay mặt liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng bộ sang tên quyền sở hữu đối với căn nhà. Đối với Hợp đồng ủy quyền này, ông T và C không có yêu cầu hủy bỏ. Hợp đồng ủy quyền này đã minh chứng cho ý chí tự nguyện của C về việc thừa nhận đã bán nhà cho K. Việc mua bán nhà đã hoàn thành về mặt pháp lý và cả trên thực tế (đã giao nhà và thuê lại), nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T, C về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại trang cuối của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2014 chính C đã viết “Hôm nay ngày 22/5/2014, tôi (C) đã nhận đủ hai đợt tiền chuyển nhượng căn nhà 61/1C Hóc Môn số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng), nhưng Tòa án sơ thẩm nhận định số tiền 03 tỷ đồng này là tiền vay, đây là sự nhận định thiếu căn cứ, không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Xét Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 giữa ông K và ông T:

[2.2.1] Quyền sở hữu nhà đã được cập nhật sang tên K, nên ông có quyền cho thuê. Ông T đồng ý ký hợp đồng thuê nhà và không chứng minh được là bị lừa dối hay bị ép buộc ký, do đó Hợp đồng thuê nhà có hiệu lực.

Ông T cho rằng Hợp đồng thuê giá cao 30.000.000 đồng là giả tạo, vì 30.000.000 này là tiền lãi mà ông phải trả cho giao dịch vay, nhưng không chứng minh được có giao dịch giả tạo, nên phải chịu trách nhiệm về hợp đồng thuê nhà đã ký.

Hợp đồng thuê nhà là hợp đồng dân sự, do hai bên tự thỏa thuận xác lập; giá thuê có thể cao hoặc thấp, hoàn toàn đều do các bên thỏa thuận, phù hợp với Điều 99 Luật Nhà ở năm 2005; pháp luật cũng không quy định về giá cho thuê nhà, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giá thuê quá cao để tuyên Hợp đồng thuê nhà vô hiệu là không đúng quy định của đúng pháp luật.

[2.2.2] Ông T và C cho rằng giá thuê nhà 30.000.000 đồng là tiền lãi hàng tháng phải trả cho K (thông qua số tài khoản của ông Châu) nhưng C, ông T không đưa ra được tài liệu nào chứng minh việc vay mượn tiền.

Ông T khai có trả tiền lãi cho K qua tài khoản của ông N C, nhưng lời khai của ông T trước sau bất nhất: khi thì bảo tiền lãi mỗi tháng 30.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm thì khai trả tiền lãi mỗi tháng 105.000.000 đồng. Đối chiếu với tài liệu sao kê ngân hàng (do ông T, Cường cung cấp) cũng chỉ thể hiện việc cha con ông T nộp tiền vào tài khoản của ông Châu, không ghi nội dung chuyển tiền gì, không thể hiện nội dung nào liên quan đến K; Thời điểm chuyển tiền đều vào năm 2013 (là trước khi diễn ra việc bán nhà và thuê nhà); số tiền mỗi lần chuyển cho ông Châu cũng không phù hợp với lời khai trên.

Căn cứ vào việc ông T đã hai lần ký cam kết giao trả nhà cho K (một lần hẹn trả nhà vào ngày 01/01/2015, lần cuối vào ngày 01/4/2015), cho thấy việc thuê nhà là có thật. Do hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 giữa K và ông T đã hết hạn, căn cứ Điều 102 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005, cần tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê này.

[2.2.3] Về tiền thuê nhà, tại phiên tòa phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà kể từ sau ngày 31/12/2021 cho đến khi giao trả nhà cho nguyên đơn, yêu cầu này phù hợp quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Về việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn thu hồi đất và số tiền bồi thường hỗ trợ:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nhà nước thu hồi một phần nhà đất trên để làm dự án xây dựng hầm chui tại nút giao thông An Sương. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 3.841.737.210 đồng. Hiện nay, số tiền này đã được gửi vào tài khoản tạm giữ tại kho bạc nhà nước huyện Hóc Môn do nhà đất đang có tranh chấp. Ban bồi thường giải phóng mặt bằng- Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn sẽ thực hiện chi trả cho người có quyền sử dụng đất, nhà, tài sản theo phán quyết của Tòa án. Các bên đương sự cũng thống nhất đồng ý sẽ tự liên hệ nhận số tiền

này sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với số tiền này là đúng.

Từ phân tích trên, nhận thấy kháng cáo của ông K về việc yêu cầu buộc ông T trả nhà và thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cùng cấp, sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Vì bản án sơ thẩm bị sửa, nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được điều chỉnh lại, đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật:

Bị đơn- ông T chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện, và án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của ông không được Tòa chấp nhận. Nhưng do ông T là người cao tuổi, nên được miễn nộp.

Ông C chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của ông không được chấp nhận, án phí là 600.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và định giá: K, ông T, C đồng ý chịu và đã nộp xong.

Về chi phí giám định chữ viết và chữ ký: Ông T và C phải chịu và đã nộp xong.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Khoản 1 Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 450, 492, 494, 495, 499 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 91, 92, 93, 99 và Điều 102 của Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Luật Người cao tuổi;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về lệ phí, án phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn- ông K:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K:

1.1- Chấm dứt “Hợp đồng thuê nhà” ngày 01/7/2014 giữa ông T và ông K.

1.2- Buộc ông T và những người đang thực kế cư trú tại căn nhà, giao trả căn nhà số 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông T ngày 14/8/2012 (đại diện của những người được thừa kế của bà Trần T B), cập nhật sang tên ông T ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên ông C ngày 09/01/2013, cập nhật sang tên ông K ngày 27/6/2014.

1.3- Buộc ông T thanh toán cho K số tiền thuê nhà 2.490.000.000 (Hai tỷ bốn trăm chín mươi triệu) đồng.

Đồng thời kể từ ngày 01/01/2022 đến khi giao trả nhà, bị đơn- ông T phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn K, theo giá thuê đã thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T về việc hủy các Hợp đồng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/5/2014 giữa ông C và ông K, đối với thửa đất số 602, TĐĐ số 40, diện tích 241,6m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 101,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H;

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông C và ông K đối với nhà đất nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C về việc hủy các Hợp đồng sau:

3.1. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 011651 ngày 22/5/2014 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông C và ông K đối với nhà đất tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H;

3.2. Hủy cập nhật biến động sang tên ông K ngày 27/6/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 290944 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông T ngày 14/8/2012 (đại diện của những người được thừa kế của bà Trần T B), cập nhật sang tên ông T ngày 23/10/2012, cập nhật sang tên ông C ngày 09/01/2013, cập nhật sang tên ông K ngày 27/6/2014);

3.3. Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 giữa ông T và ông K.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông T, về việc yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

4.1. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 018896 ngày 03/7/2013 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông C với ông V C.

4.2. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001130 ngày 14/01/2014 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông C với ông B Q.

4.3. Hợp đồng ủy quyền số 011652 ngày 22/5/2014 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông C, ông K với ông N C.

4.4. Hợp đồng ủy quyền số 00028098 ngày 24/9/2014 giữa ông K, bà X Mỹ với ông B Q và ông N C.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông H về việc công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/4/2013 giữa ông C với ông H.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông T được miễn nộp. Hoàn trả lại cho ông T toàn bộ tiền tạm ứng án phí 46.000.000 đồng và 300.000 đồng đã nộp theo các Biên lai thu số: AA/2019/0004222 và AA/2019/0004224 cùng ngày 14/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Ông C chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng. Cán trừ vào tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng mà C đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0030800 ngày 15/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, như vậy C được nhận lại 20.400.000 đồng.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn- ông K toàn bộ tiền tạm ứng án phí 4.500.000 đồng và 23.550.000 đồng, theo các Biên lai thu số: AA/2012/03909 ngày 24/6/2015 và AA/2017/0018364 ngày 22/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho ông H, theo biên lai thu số AA/2019/0074398 ngày 20/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho ông K, theo biên lai thu số AA/2021/0038777 ngày 25/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Tất cả thi hành sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật theo Luật thi hành án dân sự hiện hành.

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.



Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**Huỳnh Thị Như Hà**

**Lê Thị Ngọc Hương**

**Mai Thị Mỹ Tiên**

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Mai Thị Mỹ Tiên**

***Luật sư Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K trình bày:***

Ngày 20/5/2014, C có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (không có công chứng, chứng thực) tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H cho K với giá 7.000.000.000đ.

Ngày 22/5/2014, tại Phòng công chứng số 2, C và K ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ nói trên.

K đã giao cho C 3.000.000.000đ và ông T 4.000.000.000đ vào ngày 22/5/2014. C đã bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M cho K. Hai bên thỏa thuận thời hạn giao nhà là ngày 01/7/2014.

Tuy nhiên, do chưa tìm được nơi ở mới nên ông T có đề nghị với K thuê lại căn nhà trên và được K đồng ý. Do đó, ngày 01/7/2014, K và ông T có ký Hợp đồng thuê nhà với nội dung: K cho ông T thuê nhà tại địa chỉ trên với giá thuê

30.000.000đ/tháng, thời hạn thuê 06 tháng. Tới ngày 15/01/2015, ông T phải trả nhà cho K. Ông T đã đặt cọc cho K 30.000.000đ và đã trả 06 tháng tiền thuê nhà với số tiền 180.000.000đ. Tuy nhiên, đến hạn ông T không trả nhà với lý do chưa tìm được mặt bằng. Ngày 23/01/2015, ông T có làm Biên bản cam kết giao nhà lần cuối với nội dung: Ông T cam kết đến ngày 01/4/2015 sẽ giao trả nhà cho K. Nếu sai hẹn, ông T chấp nhận để K cưỡng chế vô điều kiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày 27/6/2014, K được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn cập nhật biến động sang tên đối với nhà đất trên theo đúng quy định pháp luật.

Ông T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2014, 22/5/2014 và Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2014 chỉ là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa K và C nhưng không chứng minh được có hợp đồng vay tiền và có trả lãi. C và ông T cho rằng chỉ nhận của K 3.000.000.000đ; còn 4.000.000.000đ ông T ký nhận của K ngày 22/5/2014 là do bị K thuê người ép ông T ký nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh bị ép buộc hay đe dọa.

Do đó, K không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T, yêu cầu độc lập của C và ông T; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của K, cụ thể:

1. Buộc ông T và những người đang sinh sống trong căn nhà (gồm Công ty TNHH Khang P H do ông N là người đại diện theo pháp luật, ông C, bà V, bà G, ông B, ông I, ông Q, ông Q T) tại địa chỉ 61/1C ấp L, xã Đ, huyện M, Thành phố H có nghĩa vụ trả lại căn nhà trên cho ông K.

Buộc ông T có nghĩa vụ trả cho ông K tiền thuê nhà tính từ ngày 01/02/2015 đến ngày ông T giao trả nhà cho K, tạm tính đến ngày 31/12/2021 là: 83 tháng x 30.000.000đ/tháng = 2.490.000.000đ.

K được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận số tiền bồi thường là 3.841.737.210 đồng.

Rút một phần yêu cầu phản tố về việc hủy các hợp đồng t: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 018896 ngày 03/7/2013 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H giữa ông C với ông V C; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 001130 ngày 14/01/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H giữa ông C với ông B Q; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 011652 ngày 22/5/2014 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H giữa ông C, ông K với ông N C; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00028098 ngày 24/9/2014 tại Văn phòng công chứng Đàm Sen giữa ông K và bà X Mỹ với ông B Q và ông N C.

